

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Bytová politika obcí

The Municipal Housing Policy

Student: Silvie Brijarová

Vedoucí bakalářské práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2009

Zadání bakalářské práce

Student: **Silvie Brijarová**
Studijní program: B6202 Hospodářská politika a správa
Studijní obor: 6202R055 Veřejná ekonomika a správa
Téma: **Bytová politika obcí**
The Municipal Housing Policy

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Státní a obecní bytová politika
 3. Bytová politika vybrané obce
 4. Zhodnocení využití finančních prostředků v rámci bytové politiky obce
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

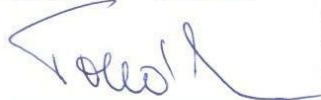
PRŮŠA, L. Ekonomie sociálních služeb. Praha: ASPI Publishing, s.r.o., 2006. ISBN 978-80-7357-255-6.
POLÁKOVÁ, O. Bydlení a bytová politika. Praha: EKOPRESS, 2006. ISBN 80-86929-03-5.
SUNEGA, P. Makroekonomie bydlení. Praha: VŠE Praha, 2002. ISBN 80-245-0337-9.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 21.11.2008

Datum odevzdání: 07.05.2009



doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou práci včetně příloh vypracovala samostatně a uvedla v ní veškerou literaturu a ostatní zdroje, které jsem použila.

V Ostravě dne 07.05.2009

.....
Silvie Brijarová

OBSAH:

1 ÚVOD	1
2 STÁTNÍ A OBECNÍ BYTOVÁ POLITIKA	3
2.1 Bytová politika státu	3
2.1.1 Cíle bytové politiky státu	4
2.1.2 Nástroje bytové politiky státu	5
2.2 Právní předpisy v oblasti bytové politiky	8
2.3 Financování rozvoje bydlení	10
2.3.1 Ministerstvo pro místní rozvoj	11
2.3.2 Programy financované MMR	11
2.3.3 Státní fond rozvoje bydlení	12
2.3.4 Programy financované ze SFRB	13
2.3.5 Ostatní podpory státu v oblasti bydlení	14
2.4 Bytová politika obce	15
2.4.1 Správa a provoz bytového fondu obce	16
2.4.2 Financování správy a provozu bytového fondu obce	17
3 BYTOVÁ POLITIKA VYBRANÉ OBCE	18
3.1 Profil města Šumperka	18
3.2 Bytový a domovní fond města	20
3.2.1 Vývoj bytového a domovního fondu do roku 2008	20
3.2.2 Další vývoj bytového fondu v roce 2009	21
3.2.3 Rozdělení bytů města Šumperka dle kvality	23
3.2.4 Sociální bydlení	24
3.3 Bytová politika města Šumperka	27
3.3.1 Majetkoprávní odbor Městského úřadu Šumperk	27
3.3.2 Oddělení správy majetku	28
3.3.3 Postup města při prodeji bytu do osobního vlastnictví	29
3.3.4 Podmínky pro přidělení obecního bytu	30
3.3.5 Strategie rozvoje města v oblasti podpory bydlení	31

4 ZHODNOCENÍ VYUŽITÍ FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ V RÁMCI BYTOVÉ POLITIKY OBCE	34
4.1 Rozpočet města	34
4.1.1 Příjmy města	34
4.1.2 Výdaje města	36
4.1.3 Hospodářská činnost města	37
4.2 Akční plán města na období 2008 – 2010	39
4.3 SWOT analýza	39
5 ZÁVĚR	41
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	
SEZNAM ZKRATEK	
PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE	

1 ÚVOD

Bytová politika je zaručeně aktuální oblastí, která je v zájmu pozornosti nejen místní samosprávy, ale i státní správy. Lze tedy konstatovat, že bytová politika je věcí obecnou jak v širším, tak v užším slova smyslu. Základním principem bytové politiky je její provázanost s ostatními oblastmi, jako je celková makroekonomie, ekologická a sociální politika. Bytová politika se především soustřeďuje na rostoucí poptávku po bytech a současně i po infrastrukturu. Na druhé straně je třeba, aby byla pozornost soustředěna také na zvýšené využití a údržbu existujícího bytového fondu, a to jak na základě nájemního vztahu, tak i na základě jiné uživatelské formy. V neposlední řadě by měla reagovat na rozmanité potřeby těch, kteří patří k znevýhodněným a zranitelným skupinám obyvatelstva. Vláda by měla vytvořit takové podmínky, které by umožnily lidem získat přiměřené bydlení, současně také chránit a zlepšovat jednotlivá obydlí i celé čtvrti. Naplňování práva na bydlení je z celosvětového hlediska bráno jako závazek vlád za určité životní podmínky obyvatelstva. Snaha o uspokojení této základní potřeby obyvatel by měla být realizována také na místní úrovni, tedy v rámci obcí a měst, případně krajů.

Bydlení má a vždy bude mít vedle ekonomických aspektů, především významné aspekty sociální. Bydlení je vlastně základní lidská potřeba, která je symbolem životní úrovně člověka, spojená s pocitem osobní svobody, seberealizace a vlastního útočiště. Je základním předpokladem životní jistoty a bezpečnosti člověka. Tím vším si bydlení získává vysoké postavení v žebříčku důležitosti. Celkově lze pojem bydlení shrnout do stručného konstatování, že je to prostor, v němž trávíme většinu svého života.

Tato bakalářská práce se zaměřena na uplatňování politiky bydlení v České republice a realizací této politiky na místní úrovni, tj. ve městě Šumperku. **V teoretické části** je práce věnována obecnému pohledu na bytovou politiku státu a obce, cíle a nástroje bytové politiky a finančním zdrojům na podporu rozvoje bydlení. **Praktická část** se zabývá stručnou charakteristikou města Šumperka, včetně bytového a domovního fondu města. Současně obsahuje i zhodnocení využití finančních prostředků na podporu rozvoje bydlení ve městě, včetně údržby bytového fondu.

Cílem této bakalářské práce je zhodnocení, zda město Šumperk úspěšně realizuje bytovou politiku ve městě, včetně efektivního vynakládání finančních prostředků na její podporu.

Vzhledem k danému cíli byla stanovena **hypotéza**, že město Šumperk vynakládá efektivně finanční prostředky na realizaci bytové politiky, včetně finančních prostředků na údržbu bytového fondu.

Pro vypracování analýzy byly použity především **metody** studia literatury a odborných materiálů, včetně legislativy k danému tématu, vztahující se k teoretické části práce; v praktické části byla použita metoda srovnání konkrétních dat z interních dokumentů města Šumperka. Výsledná data byla zpracována do tabulek a grafů.

2 STÁTNÍ A OBECNÍ BYTOVÁ POLITIKA

Zajištění přiměřeného bydlení znamená víc než zajistit si střechu nad hlavou. Stručná charakteristika odpovídajícího, tedy přiměřeného bydlení by mohla znít jako souhrn několika lidských potřeb: dostatečné soukromí, fyzická přístupnost, bezpečí, trvanlivost obydlí, dostatečné osvětlení, vytápění a ventilace, hygienické zařízení, základní infrastruktura, tj. zásobování vodou, odvoz odpadu, dále pak odpovídající životní prostředí, které příznivě ovlivňuje zdraví člověka a vhodnou polohu v souvislosti k práci.

2.1 Bytová politika státu

Každá vláda je odpovědná za kvalitní realizaci bytové politiky a za zajišťování přiměřeného bydlení pro občany státu. Bytovou politiku státu lze charakterizovat jako *„systém poptávkově orientovaných podpor, nabídkově orientovaných iniciativ a přímých zásahů státu na bytovém trhu, které jsou nutné k optimální alokaci bytu jako statku, jenž je specifický svou komplexností, pevným umístěním v prostoru, relativně vysokými náklady na jeho pořízení, mimořádně dlouhou dobou životnosti a potřebou tohoto statku k realizaci osob a rodin v moderní společnosti.“*¹

Bydlení je v současnosti důležité pro sociální, ekonomický a také kulturní vývoj společnosti. Zkušenosti nasbírané během posledních let v řadě zemí ukazují, jaký význam má bytová politika společně s intervencemi státu do trhu bydlení, že má nepostradatelnou úlohu v dosažení uspokojivé úrovně bydlení, má kladné sociální důsledky a přispívá k celkové spokojenosti obyvatel. Opakem předchozího konstatování je pak nedostatečné a nepřiměřené bydlení, z něhož vyplývají pro jednotlivce i pro společnost negativní důsledky, jako je sociální vyloučení ze společnosti, kriminalita, nepřizpůsobivost a neschopnost uplatnit se na trhu práce a v posledních letech velmi časté bezdomovectví.² Při nedostatečném zájmu státu o danou problematiku se potom všechny uvedené skutečnosti se odrážejí ve zvýšeném investování státu do oblasti potírání kriminality a pomoci občanům bez domova.

¹ KREBS, V. aj. *Sociální politika*. 3. vyd. Praha: ASPI, 2005. 504 s. ISBN 80-7357-050-5. s. 372 – 373.

² POLÁKOVÁ Olga a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. Praha: EKOPRESS, s.r.o., 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

Prosazováním bytové politiky je také snaha státu eliminovat tržní selhání na trhu bytů a zajistit v této oblasti potřebnou efektivnost, relativní spravedlivost a stabilitu. Pochopení smyslu bytové politiky a uznání potřeby veřejných intervencí jak na státní, tak na místní úrovni, je nezbytnou podmínkou celkového ekonomického rozvoje státu. Bytová výstavba tvoří přibližně jednu čtvrtinu investic v zemích Evropské unie, čímž se stává faktorem, který přispívá k hospodářskému růstu a zaměstnanosti. Stavební průmysl hraje významnou roli v ekonomickém cyklu dané země, pokles ve stavebním průmyslu bývá větší než pokles v ostatních sektorech hospodářství. I nyní v době hospodářské krize můžeme zaznamenat zvýšený pokles ve stavebním průmyslu, tzn. i k poklesu výstavby nových bytů, k čemuž přispívá nemalou měrou i zpřísnění hypotečních půjček a půjček ze stavebního spoření. V této situaci se stát snaží přispět k opětovnému rozhýbání stavebního průmyslu různými dotačními programy a politikou státu v této oblasti.

2.1.1 Cíle bytové politiky státu

Hlavní úlohou státu v bytové politice je formulovat tuto politiku s jasnými cíli a zajistit nástroje k jejich dosažení. Čím přesněji budou cíle definovány, tím přesnější a efektivnější budou návrhy nástrojů k naplnění cílů bytové politiky.

V České republice je základní cíl bytové politiky definován jako „*vytvoření takové situace, kdy si každá domácnost bude moci nalézt odpovídající bydlení z hlediska prostoru, kvality a ceny*“.³ Lze tedy konstatovat, že jejím cílem je zvýšení celkové a finanční dostupnosti bydlení. *Celková dostupnost bydlení* je myšlena jako vztah mezi disponibilním bytovým fondem a bytovou potřebou domácností, která je ovlivňována rozsahem a mírou využití již existujícího bytového fondu, dále objemem nové bytové výstavby a současně demografickým vývojem v zemi. *Finanční dostupnost bydlení* lze charakterizovat jako vztah mezi finančními zdroji domácností a cenou bydlení. Předpokladem pro dosažení cíle celkové dostupnosti bydlení by mělo být stanovení minimálních standardů bydlení, které následně slouží k odvození rozsahu a také kvality potřebného bytového fondu. Stát po podrobném průzkumu

³ POLÁKOVÁ Olga a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. Praha: EKOPRESS, s.r.o., 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5. s. 30.

trhu má možnost soustředit svou bytovou politiku pouze na takovou bytovou potřebu, která není na trhu s byty naplněna, případně zcela chybí.

V řadě zemí existují vedle hlavního cíle bytové politiky ještě cíle doplňkové, jako například:

- zvýšení objemu bytové výstavby,
- podpora péče o současný bytový fond a jeho optimální využívání,
- podpora vlastnického bydlení,
- podpora nájemního bydlení,
- podpora nízkopříjmových či jinak znevýhodněných domácností,
- podpora výstavby sociálního bydlení,
- spolupráce s neziskovými organizacemi v oblasti bydlení,
- zvýšená účinnost a efektivnost poskytovaných dotací do oblasti bydlení,
- zlepšení právní úpravy vztahů jednotlivých subjektů na trhu s byty.

Politika státu v oblasti bydlení by však měla zohledňovat fakt, že potřeba bydlení by měla být snahou především občana si ji zajišťovat jako řadu jiných potřeb, a to prostřednictvím trhu, tedy bez nebo s minimální státní pomocí. Neměla by dotovat byty ani instituce, ale zaměřit se na jednotlivce a domácnosti, které si nejsou schopny vlastními silami zajistit přiměřené bydlení. Měla by tedy být maximálně transparentní, včetně efektivního financování, protože vyžaduje dlouhodobě velké finanční zdroje, které plynou z peněz daňových poplatníků.

Vývoj poptávky jednotlivých domácností po bydlení tak ovlivňuje nejen bytová politika státu, ale i také politika monetární, fiskální či sociální. Domácnosti se rozhodují, zda budou investovat do bydlení vlastního či nájemného. Domácnosti zohledňují řadu důležitých aspektů, jako je daňová politika státu (zda poskytuje různé daňové úlevy), ale i práva a povinnosti spojená s nájemním bydlením, cenovou dostupnost.

2.1.2. Nástroje bytové politiky státu

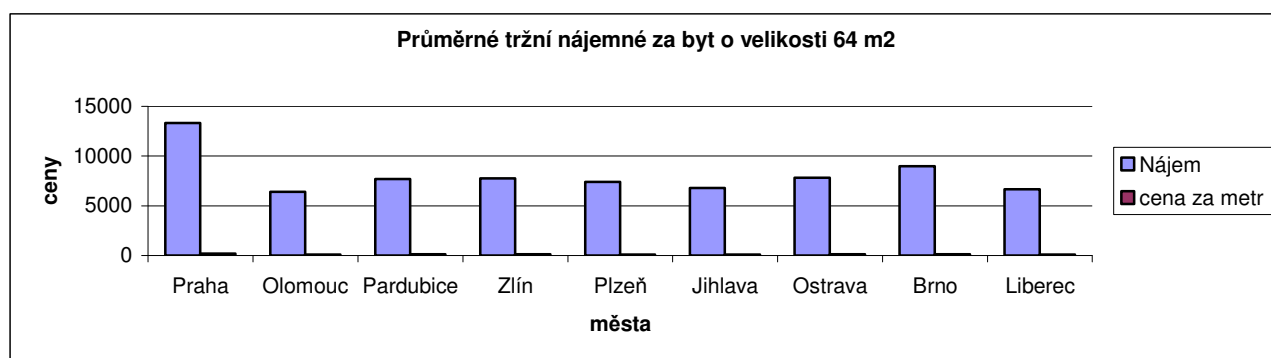
Nástroje podpory bydlení v jednotlivých evropských státech nejsou stejné. Nástroje, jimiž stát intervenuje na trhu s byty lze vymezit z hlediska zaměření se na určitou

skupinu obyvatelstva na **univerzální nástroje**, zaměřené na většinu domácností bez konkrétního zacílení a **selektivní nástroje**, zaměřené na úzkou předem zvolenou skupinu obyvatelstva.⁴ V širším slova smyslu lze nástroje bytové politiky rozdělit do čtyř skupin:

- regulace,
- podpora výzkumu a poskytování informací,
- posilování konkurence,
- subvencování.

Regulace se většinou týká výše nájemného. Může jí podléhat jak výše nájemného placeného nájemníky, tak i zisk pronajímatele, který je uplatněním tohoto nástroje určitým způsobem omezen. K regulaci přistupuje stát v případě, že pronajímatelé zvednou nájemné na takovou úroveň, která je pro převážnou většinu domácností likvidujícím faktorem. Stát pak může nájemné na dosažené výši zmrazit nebo vydat zákaz jeho dalšího zvyšování. Na základě těchto opatření je možno domácnostem, které nemají dostatek prostředků na placení nájemného zajistit další užívání bytu, někdy i za nižší náklady než dříve. Jistou formou regulace je i administrativní přidělování bytů v době akutní nouze (např. ve válce nebo po ní). Jedná se o zavedení systému přidělování bytů podle stanovených pravidel. Aktuální výši nájemného ve vybraných městech ČR ukazuje graf č. 2.1.

Graf č. 2.1. Průměrné tržní nájemné za byt o velikosti 64 m²



Zdroj: vlastní zpracování, KALÁB, Vladimír. *Tržní nájemné se letos začalo spíš zvyšovat*. Hospodářské noviny, 2009. s. 24. [18.02.2009].

⁴ KREBS, V. aj. *Sociální politika*. 3. vyd. Praha: ASPI, 2005. 504 s. ISBN 80-7357-050-5.

V době současné hospodářské krize poptávka po nájemním bydlení mírně roste, a to vzhledem k zpřísnění poskytování hypotéčních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření. Na zvýšenou poptávku po nájemním bydlení reaguje i mírné zvýšení cen za tržní nájemné. Vývoj tržního nájemného je přímo závislý na aktuální finanční situaci v zemi, na přístupnosti hypotéčních úvěrů, na deregulaci nájemného a dalších faktorech. Ministerstvo pro místní rozvoj uvažuje vzhledem ekonomické krizi o zmírnění účinnosti zákona o deregulaci nájmu. Původní návrh počítal se zavedením tržních cen v roce 2010, v současnosti chce ministerstvo tempo uvolňování cen zvolnit a rozvrhnout až do roku 2012.

Podpora výzkumu a poskytování informací - u této formy nástroje bytové politiky může stát hrát významnou roli při zkoumání oblastí bytové problematiky, např. výzkum kvality bydlení, nových stavebních postupů. Shromažďování a šíření informací o situaci na trhu s byty zlepšuje orientaci jednotlivých domácností při hledání vhodného bydlení a tím přispívá i ke zvýšení mobility obyvatelstva. Takto šířené informace by mohli přispět ke snížení průměrné doby neobsazenosti bytů.

Zvyšování konkurence - tento nástroj byl delegován na obce a je realizován prostřednictvím obecního bytového fondu s nižším nájemným (ve srovnání s tržním nájemným). Snahou je snížení cen bydlení na trhu.

Subvencování⁵ je nejznámějším nástrojem bytové politiky státu na trhu s byty. Subvencování neboli podpora bydlení bývá administrativně a finančně náročná, a proto je průběžně sledována a hodnocena její účinnost a efektivnost při naplňování stanovených cílů a nároků na veřejné prostředky.

Podpora bydlení může být zaměřena jak do oblasti *nabídky*, tak i do oblasti *poptávky*. Nabývá forem nevratných dotací, zvýhodněných úvěrů, státních záruk nebo běžnou formou podpory jsou daňové úlevy. *Podpora strany nabídky* znamená podporu na straně investorů prostřednictvím programů na podporu výstavby bytů určených skupině obyvatel s nižšími a středními příjmy. *Podpora strany poptávky* znamená podporu na straně spotřebitele. Má formu individuálních subvencí poskytovaných

⁵ Subvence – obecně je definována jako pomoc, podpora či příspěvek nebo jako finanční dar či příspěvek

domácnostem.⁶ Typickou individuální subvencí je *příspěvek na bydlení*. Ten je domácnostem vyplácen měsíčně, její výše a přidělení závisí na příjmu rodiny, velikosti rodiny, velikosti bytu a výši výdajů na bydlení. Rodina má možnost si každé čtvrtletí o tento příspěvek zažádat. Předností příspěvku je jeho zaměření na skutečně potřebné domácnosti.

2.2 Právní předpisy v oblasti bytové politiky

Mezi nejstarší dokumenty v oblasti práva na bydlení patří dokument ***Všeobecná deklarace lidských práv*** přijatá Valným shromážděním OSN v roce 1948. Již od přijetí zmíněného dokumentu je právo na přiměřené bydlení uznáváno jako důležitá součást práva občana státu na přiměřenou životní úroveň.

Právo na přiměřené bydlení je rovněž formulováno v ***Evropské sociální chartě*** (Rada Evropy 1961), v ***Mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech*** (OSN 1966) a dalším neméně důležitým dokumentem je tzv. ***Agenda Habitat*** – závěrečný dokument Konference OSN o lidských sídlech – Habitat II. z roku 1996.⁷

V únoru 1993 byl schválen ***zákon o stavebním spoření se státní podporou***, který umožnil vznik stavebních spořitelen a současně uzavírání smluv s klienty. Tento zákon byl v dubnu 1995 novelizován tak, aby se stavebního spoření mohly účastnit i právnické osoby, které mají nárok na zvýhodněný úvěr, ale nemají nárok na státní příspěvek ke stavebnímu spoření. Na tento příspěvek mají nárok pouze fyzické osoby, a to při splnění zákonem stanovených podmínek. Novela zákona umožnila rovněž možnost řešení údržby bytového fondu bytovým družstvům a jiným právním subjektům. V roce 2003 byla schválena další novela zákona, a to s účinností od roku 2004, která snížila výši státní podpory stavebního spoření a prodloužila délku spoření o jeden rok.

⁶ POLÁKOVÁ Olga a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. Praha: EKOPRESS, s.r.o., 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

⁷ REKTORÍK Jaroslav a kol. *Ekonomika a řízení odvětví veřejného sektoru*. Praha: EKOPRESS, s.r.o., 2007. 309 s. ISBN 978-80-86929-29-3.

V roce 1994 byl schválen **zákon o vlastnictví bytů**,⁸ který umožňoval prodej bytů do vlastnictví občanů. Jednalo se tak o první vlnu privatizace bytového fondu v ČR v rámci realizovaných změn v období let 1991 – 1995.

V dubnu 1995 byly přijaty novely pěti zákonů, které umožnily specializovaným bankám poskytovat **hypotéční úvěry**.

V lednu 1996 vstoupil v platnost **zákon o státní sociální podpoře**,⁹ jehož součástí byla dnešní podoba příspěvku na bydlení.

V roce 1997 byl přijat vládou a poté schválen Parlamentem první koncepční dokument **Záměry a opatření vlády v oblasti bydlení**. Na základě tohoto dokumentu došlo k postupnému rozšíření nástrojů na podporu bydlení, které by se přibližovalo obvyklému bydlení v ostatních evropských zemích.

V roce 1998 upravila novela **zákona o dani z příjmů**¹⁰ podmínky pro odepisování úroků, zaplacených z hypotéčních úvěrů a z úvěrů ze stavebního spoření ze základu daně z příjmů fyzických osob.

V roce 1999 byla vládou projednána a schválena nová **Koncepce bytové politiky**, která reagovala na vývoj v oblasti bydlení. Některé nástroje a programy této koncepce se později ukázali jako neúčinné a byly zrušeny (např. bezúročná půjčka do 200 tisíc Kč). Koncepce byla v roce 2001 aktualizována usnesením vlády ČR.¹¹

V roce 2000 byl v souladu s Koncepcí bytové politiky schválen zákon o **Státním fondu rozvoje bydlení**,¹² který byl zřízen k 1.1.2001.

⁸ zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.

⁹ zákon č. 117/1995 Sb., o Státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů

¹⁰ zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

¹¹ Usnesení vlády č. 1088/1999 ze dne 18. října 1999

¹² zákon č.211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení, ve znění pozdějších předpisů

2.3 Financování rozvoje bydlení

Předpokladem úspěšné realizace bytové politiky, a to jak z pozice státu, tak i na místní úrovni je dostatek finančních prostředků. Obecně lze finanční zdroje rozdělit do tří skupin: *vlastní, tržní a rozpočtové*.

Mezi **vlastní zdroje** patří finanční prostředky jednotlivce nebo instituce, kteří zabezpečují bydlení. V případě jednotlivce se jedná o bydlení pro vlastní potřebu, u instituce se může jednat o zajištění bydlení pro své členy nebo jiné zájemce, ovšem vždy za úplatu. Vzhledem k tomu, že se jedná o vlastní prostředky těchto subjektů, je tento zdroj mezi všemi uvedenými zdroji také nejlevnější. Většinou je také nedostatečným zdrojem a je nutno využít další zdroje.

Tržní zdroje představují finanční prostředky, které subjekt získává na trhu od různých institucí. Jedná se tedy o tzv. finanční prostředníky, kteří jsou nutností v systému financování bydlení. Tradičně se k nim řadí bankovní ústavy (hypoteční banky, komerční banky, spořitelny, stavební spořitelny apod.), které poskytují úvěry na bydlení.

Třetí skupinou jsou tzv. **rozpočtové zdroje**, které představují finanční prostředky z veřejných rozpočtů (státní rozpočet, rozpočty krajů a obcí) nebo finanční prostředky ze státních fondů (např. Státní fond rozvoje bydlení). V odborném slovníku se tyto prostředky označují jako subvence a dotace. Rozpočtové zdroje patří k nejdůležitějším nástrojům bytové politiky, a to jak na státní úrovni, tak na obecní úrovni.

Systém státní podpory bydlení v ČR se vyvíjí již od roku 1991, tj. od doby, kdy byla deklarovaná Státní bytová politika ČR. Současně byla ukončena komplexní bytová výstavba, postupně zanikaly některé formy finanční státní pomoci. Nové formy státní pomoci v této oblasti jsou financovány pomocí opatření na podporu bydlení. Ústředním orgánem státní správy pro bydlení je MMR, které rozhoduje o převážné části finančních prostředků SR určených na podporu bydlení. Další prostředky soustřeďuje Státní fond rozvoje bydlení, který je samostatnou právnickou osobou.

2.3.1 Ministerstvo pro místní rozvoj

MMR patří do systému ústředních orgánů státní správy ČR. Má velmi významnou roli ve státní správě, rozhoduje o podstatné části finančních prostředků státního rozpočtu určených k podpoře bydlení. Ministerstvo bylo zřízeno s účinností od 1. listopadu 1996 a její hlavní činností je zajištění státní správy v oblastech:

- regionální politiky včetně regionální podpory podnikání
- politiky bydlení
- rozvoje domovního a bytového fondu
- nájmu bytů a nebytových prostor
- územního plánování
- stavebního řádu
- investiční politiky
- cestovního ruchu

Mimo tyto oblasti ministerstvo pro místní rozvoj také spravuje finanční prostředky určené k zabezpečování politiky bydlení a regionální politiky státu, koordinuje činnosti ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy při zabezpečování politiky bydlení a regionální politiky státu včetně koordinace těchto činností. Ve vztahu k realizaci regionální a strukturální politiky Evropské unie zabezpečuje ministerstvo tzv. politiky hospodářské a sociální soudržnosti. Hlavním úkolem této politiky je zajistit, aby se regiony, jejichž rozvoj zaostává za evropským průměrem, dostaly pomocí investic do infrastruktury a do řady dalších oblastí na stejnou úroveň.¹³

2.3.2. Programy financované MMR

MMR vyhlásilo pro rok 2008 následující programy:

- ***Podpora regenerace panelových sídlišť*** - program zaměřený na revitalizaci veřejných prostranství v panelových sídlištích s více než 150 byty.
- ***Podpora výstavby technické infrastruktury*** - program pro následnou výstavbu bytových a rodinných domů, zaměřená na zainvestování prázdných stavebních pozemků pro následnou bytovou výstavbu.

¹³ Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [cit. 2009-04-20]. Dostupné na [www: http://www.mmr.cz/Ministerstvo](http://www.mmr.cz/Ministerstvo).

- **Podpora výstavby podporovaných bytů** - program zaměřený na výstavbu sociálních nájemních obecních bytů pro osoby, které jsou znevýhodněny v přístupu k bydlení z důvodů svého věku, zdravotního stavu nebo z dalších důvodů, ze kterých vyplývají zvláštní potřeby v této oblasti.
- **Podpora oprav domovních olověných rozvodů** - program zaměřený na výměnu rozvodů v domech s cílem zvýšení kvality pitné vody.
- **Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty** - program určený na zvýšení dostupnosti staršího vlastnického bydlení pro mladé lidi a tak jim pomoc při zajištění vlastního adekvátního bydlení.¹⁴

Skutečně poskytnuté finanční prostředky na jednotlivé programy jsou uvedeny v tabulce č. 2.1. Pro rok 2008 byl v době zpracování práce k dispozici pouze rozpočet.

Tabulka č. 2.1 Výdaje Ministerstva pro místní rozvoj na programy (v mil. Kč)

Popis podpory/programu	2005	2006	2007	2008
	skutečnost	skutečnost	skutečnost	rozpočet
Podpora oprav bytového fondu	304,094	14,48	0	0
Regenerace panelových sídlišť	164,527	178,575	309,68	166,997
Podpora technické infrastruktury	496,718	193,194	99,382	83,464
Podpora výstavby podpor. bytů	476,687	517,52	425,182	135,272
Výměna olověných vodov. rozvodů	0,877	12,501	11,801	25,151
Podpora hypotečních úvěrů	414,21	231,145	117,149	93,5

Zdroj: vlastní zpracování, Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [cit. 2009-04-20]. Dostupné na [www: http://www.mmr.cz/Bydleni/bydleni2008/cz/1-37-vydaje-statu-na-bydleni.html](http://www.mmr.cz/Bydleni/bydleni2008/cz/1-37-vydaje-statu-na-bydleni.html).

2.3.3. Státní fond rozvoje bydlení

Státní fond rozvoje bydlení (dále jen „SFRB“) jako takový byl zřízen zákonem¹⁵ dne 21. června 2000. Jeho hlavním úkolem je vytvářet, sbírat a rozšiřovat finanční prostředky určené na podporu investic do bydlení a používat je v souladu se zákonem. SFRB je řízen výborem fondu, ze zákona je v jeho čele ministr pro místní rozvoj. Fond se zaměřuje na podporu především v následujících třech oblastech:

- na podporu výstavby bytů, z toho především bytů nájemních,

¹⁴ Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [cit. 2009-04-20]. Dostupné na [www: http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace](http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace).

¹⁵ zákon č.211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení, ve znění pozdějších předpisů

- na podporu oprav bytového fondu, z toho především na podporu oprav domů vystavěných panelovou technologií,
- na podporu výstavby technické infrastruktury v obcích, tedy na zainvestování pozemků vhodných pro budoucí bytovou výstavbu.¹⁶

2.3.4. Podpory financované ze SFRB

SFRB poskytuje následující finanční podpory:

- poskytování nízkouročných úvěrů mladým lidem do 36 let na pořízení bydlení,
- poskytování nízkouročných úvěrů mladým lidem do 36 let na novou bytovou výstavbu (v roce 2009 nebude poskytováno)
- úvěry fyzickým osobám mladším 36 let na úhradu části nákladů spojených s modernizací bytu nebo rodinného domu (v roce 2009 nebude poskytováno)
- program PANEL - program na podporu oprav bytových domů postavených panelovou technologií
- dotace na úhradu části nákladů spojených s opravami panelového domu (v roce 2009 nebude poskytováno)¹⁷

Výdaje ze SFRB a jednotlivé programy v letech 2005 až 2008 jsou uvedeny v tabulce č. 2.2.

Tabulka č. 2.2 Výdaje Státního fondu rozvoje bydlení na programy (v mil. Kč)

Popis podpory/programu	2005	2006	2007	2008
	skutečnost	skutečnost	skutečnost	rozpočet
Program PANEL	127,38	226,55	439,31	1467
Úvěry na pořízení bydlení mladým lidem	1757,14	1204,72	1275,2	1500

Zdroj: vlastní zpracování, Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [cit. 2009-04-20]. Dostupné na www: <http://www.mmr.cz/Bydleni/bydleni2008/cz/1-37-vydaje-statu-na-bydleni.html>.

¹⁶ Státní fond rozvoje bydlení [online]. [cit. 2009-04-20]. Dostupné na www: <http://www.sfrb.cz/>.

¹⁷ Státní fond rozvoje bydlení [online]. [cit. 2009-04-20]. Dostupné na www: <http://www.sfrb.cz/programy/>.

2.3.5. Ostatní podpory státu v oblasti bydlení

Dalšími vládními institucemi podporujícími bytovou politiku státu jsou Ministerstvo financí, které má ve svém rozpočtu zahrnuty finanční prostředky na podporu Stavebního spoření, a Ministerstvo sociálních věcí, které poskytuje již výše zmiňovaný příspěvek na bydlení.

Stavební spoření se v průběhu let stalo nejrozšířenějším a nejvíce užívaným finančním prostředkem spojeným s pořízením nového či starého bydlení, a to hlavně vzhledem k poskytované výši státní podpory stavebního spoření. Nejdůležitějším dokumentem upravujícím podmínky stavebního spoření v ČR je zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření¹⁸ a zákon o daních z příjmů.¹⁹ Činnost stavebních spořitelů upravuje zákon o bankách,²⁰ protože stavební spoření mohou v ČR zajišťovat a nabízet pouze specializované banky, kterými jsou právě stavební spořitelny. Do roku 2003 byly smlouvy na stavební spoření uzavírány na dobu pěti let a podpora činila 25% z roční naspořené částky, maximálně však z částky 18 000 Kč. Poslední novelizací zákona, která nabyla účinnosti 1.1.2004,²¹ se doba spoření zvýšila na dobu šesti let a podpora se snížila na 15% z roční naspořené částky, naopak maximální částka byla zvýšena na 20 000 Kč. I přes tyto zásahy státu je stále stavební spoření nejvýhodnější variantou na trhu v zhodnocení úspor.

Podpora je vyplácena zálohově ze státního rozpočtu České republiky prostřednictvím Ministerstva financí. Státní podpora a úroky, které účastník stavebního spoření dostává, jsou podle zákona o daních z příjmů osvobozeny od daně z příjmů fyzických osob. Další nespornou výhodou stavebního spoření je využití daňového zvýhodnění úvěrů na bydlení. Spočívá v možnosti snížení daňového základu pro výpočet daně z příjmů o zaplacené úroky z úvěru, jedná se ovšem jen o úvěry použité na realizaci bytových potřeb, vymezených v zákoně o daních z příjmů.

Vývoj poskytnutých finančních prostředků z rozpočtu Ministerstva financí ČR v letech 2005 až 2008 je znázorněn v tabulce č. 2.3.

¹⁸ zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů

¹⁹ zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

²⁰ zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů

²¹ zákon č. 423/2003 Sb., kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb.

Tabulka č. 2.3 Výdaje Ministerstva financí ČR na podporu stavebního spoření

Název podpory	2005	2006	2007	2008
	skutečnost	skutečnost	skutečnost	rozpočet
Podpora stavebního spoření	16086	15772	14976	13378

Zdroj: Vlastní zpracování, Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [cit. 2009-04-20]. Dostupné na [www: http://www.mmr.cz/Bydleni/bydleni2008/cz/1-37-vydaje-statu-na-bydleni.html](http://www.mmr.cz/Bydleni/bydleni2008/cz/1-37-vydaje-statu-na-bydleni.html).

Z tabulky č. 2.3 jednoznačně vyplývá, že výše poskytnutých finančních prostředků na stavební spoření má snižující tendenci, což tedy znamená, že stát rok od roku poskytuje stále méně na podporu stavebního spoření.

Příspěvek na bydlení je poskytován domácnostem podle jejich sociální potřebnosti a podle posouzení jejich příjmů. Nezáleží zde na typu bydlení, které domácnosti využívají (nájemní byt, družstevní či vlastní). Celkové příjmy jsou uváděny za celé kalendářní čtvrtletí, a to všech členů domácnosti, kteří mají zde trvalé bydliště. Výše příspěvku závisí na výši příjmů domácnosti, výši nákladů domácnosti za kalendářní čtvrtletí a počtu členů domácnosti.

2.4 Bytová politika obce

Bytová politika může být efektivní pouze tehdy, jsou-li dobře rozděleny kompetence mezi jednotlivé orgány veřejné správy tj. rozdělení působností mezi vládou, kraji a obcemi. Jak ukazuje dlouhodobý vývoj v oblasti bydlení, je nutno řešit problémy v bydlení hlavně na lokální úrovni. Na centrální (vládní) úrovni je vytvářena koncepce, právní a ekonomický rámec pro oblast bydlení, a kromě toho i vytváření a realizace podpůrných nástrojů včetně jejich financování. V tomto směru se lze přiklonit k charakteristice, která vymezuje bytovou politiku, realizovanou na místní úrovni, jako *“koncepční a praktickou činnost, v rámci níž příslušný územně správní orgán využívá legislativní a ekonomické nástroje k tomu, aby usměrnil trh s byty a umožnil dosažení stanovených cílů v oblasti bydlení”*.²²

²² POLÁKOVÁ Olga a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. Praha: EKOPRESS, s.r.o., 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5. s. 28.

Bytový fond po dlouhá léta vlastnil stát. V 90. letech byla realizována řada opatření, která snižovala roli státu v oblasti bytové politiky. Zodpovědnost za oblast bydlení byla přesunuta na domácnosti a další subjekty, které však na tuto roli rozhodně nebyly připraveny. Do vlastnictví obcí byl *zákonem č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí*, převeden většinou ztrátový a často zdevastovaný bytový fond. Podle odhadů přešel do vlastnictví obcí majetek v rozsahu cca 2,1 – 234 bilionů Kč (v tehdejších cenách), což představovalo pětinu národního majetku. Majetkem obcí se stalo 877 tisíc bytů, tj. 23,5 % celkového bytového fondu republiky. Obcím však nebyly vytvořeny patřičné podmínky pro jeho správu, opravu a údržbu. Proto přistupovaly k privatizaci bytového fondu, kdy na základě obecní vyhlášky prodávaly celé domy právnickým osobám, a to nejčastěji tzv. bytovým družstvům. Tyto snahy podpořil i v roce 2004 přijatý **zákon o vlastnictví bytů**,²³ který umožňoval prodej jednotlivých bytů do vlastnictví občanů. Dřívější státní bytové domy byly bezúplatně převedeny do majetku obcí, na jejichž území se nacházely. Staly se tak předmětem rozhodování těchto obcí, které si samy následně určily, jakou část budou privatizovat nebo zda v nich budou provozovat netržní bydlení, tzv. sociální bydlení. Zmíněné opatření bylo nesystémové hlavně v tom směru, že nebyla dořešena správa takto privatizovaného bytového fondu a současně byla podceněna koupěschopná poptávka nájemníků. Noví vlastníci neměli dostatek finančních prostředků, což vedlo k zanedbávání údržby bytového fondu.

2.4.1 Správa a provoz bytového fondu obce

Vlastnictví bytového fondu s sebou nese nutnost soustavné péče o tento majetek, což vyvolává celou řadu vztahů mezi vlastníkem majetku na jedné straně a dodavatelem prací, služeb a energií (např. dodavateli tepla, elektrické energie, plynu, vody, údržbářských prací apod.) nezbytných pro plynulý a bezporuchový provoz nemovitého majetku. Obec jako vlastník obytných domů a bytů má v podstatě několik možností:

- zabezpečení správy *přímo vlastním aparátem*,

²³ zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.

- zabezpečení správy *prostřednictvím jiného subjektu*, který zajistí správu a provoz obecního bytového fondu, a to ve vlastní režii a v rámci disponibilních finančních prostředků (získaných především z nájemného z bytových a nebytových prostor),
- *prostřednictvím soukromých podnikatelských subjektů* na základě uzavřené smlouvy o zabezpečení správy bytového fondu, v níž je přesně vymezen a specifikován předmět smlouvy, její rozsah a práva a povinnosti smluvních stran.

Přitom vlastník (tedy obec) hradí veškeré výdaje spojené se správou a provozem bytového fondu, ale na druhé straně také inkasuje veškeré příjmy plynoucí z jeho provozu.

2.4.2 Financování správy a provozu bytového fondu obce

Financování stávajícího a případný další rozvoj bytového fondu obce je zajišťováno z několika zdrojů. Jsou to jednak *vlastní zdroje obce* a jednak další zdroje, a to především *veřejné zdroje*.

1. *Vlastní finanční zdroje* obce představují především:
 - daně a poplatky z nemovitostí placené soukromými vlastníky
 - nájemné z bytů a nebytových prostorů
 - výše kupní ceny z prodaných bytů, domů a stavebních pozemků z majetku obce
2. *Veřejné finanční zdroje* obce jsou především:
 - dotace ze SR (poskytované MMR)
 - příspěvky ze SFRB
 - případně příspěvky ostatních obcí
3. *Ostatní zdroje* - lze jmenovat půjčky a úvěry od bankovních institucí.

Bytová politika obcí spočívala a dodnes spočívá nejen v hospodaření s bytovým fondem, ale také ve výběru pozemků vhodných pro výstavbu bytů, technické přípravě území, v podporování nutné infrastruktury a konečně i ve vytváření předpokladů pro účelné využívání a případné rozšiřování bytového fondu obce, stejně jako v provádění jeho oprav a údržby. Na podporu bytové politiky obcí vytvořila vláda různé dotační programy, které vyhláshuje Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „MMR“), do jehož kompetence spadá státní podpora bydlení.

3 BYTOVÁ POLITIKA VYBRANÉ OBCE

V rámci obecní bytové politiky se většina obcí snaží nalákat do obce podnikatele, případně i větší firmy, kteří vytvářejí nová pracovní místa a tím zlepšují zaměstnanost města (obce), příjmy obyvatel i příjmy obce. Na druhé straně však musí obec plánovat i odpovídající bydlení pro potenciální nové občany. Nabízí se otázka, proč vlastně města (obce) tolik usilují o zvýšení počtu obyvatel, firem a podnikatelský k realizaci cílů bytové politiky. Jsou to hlavně obce, kdo jsou hlavními realizátory bytové politiky státu. Do působnosti města (obce) zpravidla patří plánování územního rozvoje, včetně bytové výstavby, rozdělování dotací, alokace sociálního fondu, dohled nad neziskovými organizacemi a jiné činnosti.

3.1 Profil města Šumperka

Město Šumperk se rozkládá v údolí řeky Desné, chráněné od severu hřebenem Jeseníků. Leží na 50° severní zeměpisné šířky a na 17° východní zeměpisné délky. Město Šumperk je jednou ze vstupních bran pohorí Jeseníky, které je členěno na Hrubý a Nízký Jeseník. Šumperk je právem označován za „*Bránu Jeseníků*“, neboť leží na křižovatce cest, vedoucí ke Skřítku, Červenohorskému sedlu a Ramzové. Město Šumperk (dříve Mohrishe Schonberg – Moravský krásný vrch) bylo založeno ve 13. století jako správní centrum oblasti, kde se těžily drahé kovy. Postupně se zde rozvíjela další řemesla, zejména textilní výroba.²⁴

Město bylo královským majetkem, kde sídlily nejpřednější šlechtické rody, např. v 16. století to byly Žerotínové a v 17. století upadlo do lichtenštejnského poddanství. Na počátku 17. století bylo ve městě a předměstí bylo kolem 250 domů a asi 2 000 obyvatel. Dřevěné příbytky nahrazovaly stále častěji zděné domy. V roce 1669 zcela vyhořelo a deset let poté bylo poznamenáno čarodějnickými procesy, jimž padlo za oběť 25 lidí. Textilní průmysl přinesl městu v 19. stol. neobyčejný rozkvět. Na moderní podobě města se podíleli přední vídeňští architekti. Po druhé světové válce došlo k odsunu německých obyvatel města, kteří zde tvořili drtivou většinu.

²⁴ Město Šumperk [online], [cit. 2009-04-25]. Dostupné na www: <http://www.sumperk.cz/cs/mesto-sumperk/>.

Po krátké stagnaci se město dále rozvíjelo a dnešních cca 28 tisíc obyvatel znamená takřka dvojnásobný stav proti roku 1938. Vývoj počtu obyvatel města znázorňuje tabulka č. 3.1.

Tabulka č. 3.1 Vývoj počtu obyvatel ve městě Šumperku v letech 2000 – 2008

Počet obyvatel ve městě	Jednotlivé roky (k 31.12.)								
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
	29 632	29 318	29 073	28 768	28 475	28 196	28 069	27 946	27 754

Zdroj: vlastní zpracování, Český statistický úřad [online]. [cit. 2009-04-25]. Dostupné na [www: http://www.czso.cz/cz/obce_d/index.htm](http://www.czso.cz/cz/obce_d/index.htm).

Z uvedené tabulky č. 3.1 jednoznačně vyplývá snižující se počet obyvatel žijících ve městě. Tento úbytek způsobuje především vyšší počet zemřelých obyvatel než počet narozených dětí a současně i vyšších počet vystěhovalých občanů města než počet přistěhovalých. Vzhledem k nižší míře porodnosti v posledních letech lze očekávat, že se bude počet obyvatel města i nadále snižovat. Právě v souvislosti s touto nepříznivou skutečností se město snaží zlepšit bytovou situaci, včetně životního prostředí ve městě mapováním nových vyhovujících pozemků pro výstavbu rodinných domků a rekonstrukcí nebytových prostor na byty, včetně rozšíření počtu sociálních bytů.

Město je správním, politickým a hospodářským centrem severozápadní Moravy. Ve městě jsou soustředěny různé instituce jako Městský úřad, Okresní soud, Katastrální úřad, Úřad práce, Finanční úřad, detašované pracoviště České školní inspekce, Okresní správa sociálního zabezpečení, Veterinární správa, Pozemkový fond, Pedagogicko-psychologická poradna a mnoho dalších. Město věnuje velkou pozornost vzdělávacím institucím. Působí zde celkem 3 mateřské školy, 5 úplných základních škol, zájmovou činnost zajišťují 2 domy dětí a mládeže a základní umělecká škola, střední stupeň vzdělání poskytuje 6 středních škol, vyšší odborná škola a odloučená pracoviště dvou vysokých škol. Ve městě se nacházejí jedny soukromé jesle pro děti od 6 měsíců do 3 let.

V bezprostřední blízkosti města je funkční sportovní letiště, které nabízí možnost přistávání pro malá cestovní letadla a pro sportovní vyžití amatérským letcům.

Město Šumperk bylo již za I. republiky označováno za město parků a zeleně, kdy ve městě byly založeny četné parky (Smetanovy sady, Sady 1. máje, Dvořákovy sady), a bezprostředně na město navazovaly přírodní lokality Kotel, Holubí vrch, Senová (Háj) a další, které poskytují městu zelenou kulisu a jejím občanům pak možnost odpočinku i sportovního vyžití.

3.2 Bytový a domovní fond města

Bytový a domovní fond města tvoří jednotlivé byty a domy určené pro bydlení. Dle statistického sčítání lidí, domů a bytů se za *domy* považují stavby určené k bydlení na základě rozhodnutí stavebního úřadu a stavby alespoň s jedním bytem. V případě bytu se jedná o jednotlivou místnost nebo soubor místností, které vyhovují požadavkům na trvalé bydlení.²⁵

Město má pro oblast bytové politiky zpracováno několik směrnic a zásad:

- Zásady pro prodej bytových domů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Šumperka
- Směrnice rady města Šumperka k přidělování obecních bytů
- Směrnice rady města Šumperka o poskytování bytových náhrad
- Pravidla pro poskytování nájmu bytů v domech zvláštního určení

3.2.1 Vývoj bytového a domovního fondu do roku 2008

V minulosti bylo ve městě bydlení řešeno formou bydlení v rodinných domech. Až v letech 1954 bylo postaveno první tzv. dvouletkové sídliště na ulici Jeremekova a ulici ČSA. Následně na to byla v letech 1959 – 1979 zrealizována výstavba sídlištních bytů Jesenická, Palackého a 8. května. Tyto sídlištní byty byly postaveny jako zděné konstrukce. S použitím panelové technologie pak byly vybudovány sídliště Lidická, Šumperk-sever, Šumperk-střed a Šumperk - Temenická. Velká výstavba rodinných domů byla situována do prostoru Vyhlídky. V letech 1995 město dokončilo rekonstrukci objektu po Sovětské armádě na Gagarinově ulici a v roce 1997 pak obytný objekt na Žižkově ulici a o dva roky později byl rekonstruován objekt na ulici Vrchlického.

²⁵ POLÁKOVÁ Olga a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. Praha: EKOPRESS, s.r.o., 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

Po roce 1990 došlo v bytové výstavbě k útlumu. Až v roce 1997 bylo dokončeno 85 bytových jednotek. V následujících letech město zaznamenalo zvýšený nárůst výstavby rodinných domů i bytů. Výstavba byla zaměřena především na rodinné domy a městské domy nájemní. Výstavba nebyla realizována jen jako novostavby, ale také jako rekonstrukce dosavadního bytového a domovního fondu města.

Velkou část svého bytového fondu město zprivatizovalo v letech 1997 až 2001 a ponechalo si pouze malou část ve svém majetku pro řešení případných sociálních problémů občanů města.

3.2.2 Další vývoj bytového fondu v roce 2009

Další plánovaná privatizace bytů bude realizována v roce 2009, kdy má město připraveno k prodeji více než sto dvacetí městských bytů, které se rozhodlo prodat na základě zájmu většiny nájemníků koupit si byt do osobního vlastnictví. Současně se plánuje prodej i několika nebytových prostor. V majetku města by měly zůstat pouze nebytové prostory, které jsou v památkově chráněných domech a v centru města (vzhledem k atraktivnosti umístění těchto prostor) poskytující městu určitý zdroj příjmů.

Tabulka č. 3.2 Přehled bytů podle druhu vlastnictví v majetku města Šumperka

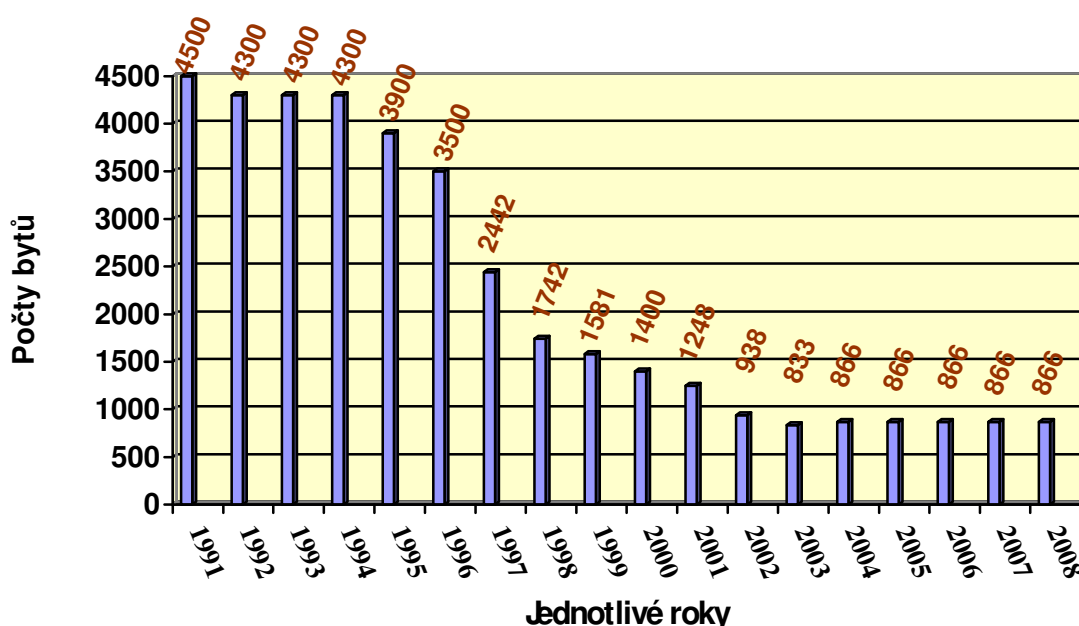
Druh vlastnictví	Počet bytů	Počet bytů města
100% vlastnictví	545	545
Byty s majetkovým podílem města	32	29
Nájemní vztah na 20 let	133	133
Služební byty	13	13
Byty se sociální službou	146	146

Zdroj: vlastní zpracování, dle interních materiálů města Šumperka

Zatímco v roce 1991 mělo město ve svém majetku 4 500 bytů, v současné době již vlastní pouze 866 bytů. Většinu bytů město prodalo přímo nájemníkům nebo v případě nezájmu nájemníků koupit byt do osobního vlastnictví či v případě neobsazenosti bytu přistoupilo město k veřejné dražbě. Město má v majetku nejen

celé domy, ale stal se také podílovým vlastníkem tří bytových domů, kde v každém bytovém domě byl prodán jeden byt a městu tak z celkového počtu 32 bytů zůstalo ve vlastnictví 29 bytů. Dále jsou v majetku města byty s dvacetiletým nájemním vztahem, služební byty, byty se sociální službou (tzv. pečovatelskou službou), nebytové prostory a garáže. Nejvíce domů ve vlastnictví města bylo postaveno do roku 1930, menší počet představují byty postavené v letech 1965 až 1989. Vývoj počtu městských bytů znázorňuje graf č. 3.1.

Graf č. 3.1 Vývoj počtu bytů ve vlastnictví města Šumperka



Zdroj: vlastní zpracování, dle interních materiálů města

Z grafu 3.1 je patrné, že počet bytů ve vlastnictví města od roku 1991 klesl o 3 634 bytů, v roce 1997 město vlastnilo cca o 50 % bytů méně proti roku 1991. Právě v období let 1997 až 2003 se projevil největší pokles bytů ve vlastnictví města, a to hlavně vlivem hlavní vlny privatizace bytů do osobního vlastnictví jednotlivců nebo právnických osob. Důvody prodeje spočívaly především ve velkém počtu bytů, které nebylo město schopno opravit z vybraného regulovaného nájemného vzhledem k jejich značné devastaci. Od roku 2004 zůstává počet městských bytů nezměněn.

3.2.3 Rozdělení bytů města Šumperk dle kvality

Obecně lze rozdělit byty do kategorií na základě určení jejich kvality. Na základě kategorie jednotlivého bytu je určena výše maximálního nájemného. Do roku 2006 se byty běžně dělily na byty I. – IV. kategorie, toto rozdělení se řídilo vyhláškou č.176/1993 Sb.²⁶

Byt I. kategorie je byt, kde jsou všechny obytné místnosti přímo vytápěny ústředním topením a mají základní příslušenství.

Byt II. kategorie je byt bez ústředního vytápění se základním příslušenstvím nebo byt s ústředním vytápěním a s částečným základním příslušenstvím.

Byt III. kategorie je byt bez ústředního vytápění se základním příslušenstvím nebo byt s ústředním vytápěním a bez základního příslušenství.

Byt IV. kategorie je byt bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství.

Rozdělní a počty bytů města Šumperka dle kategorií platných do roku 2006 znázorňuje tabulka č. 3.3.

Tabulka č. 3.3 Počty městských bytů dle kategorií platných do roku 2006

Kategorie	Počet bytů	Vyjádřeno v %
I. kategorie	811	96,65
II. kategorie	45	5,20
III. kategorie	8	0,92
IV. kategorie	2	0,23
Celkem	866	100,00

Zdroj: vlastní zpracování, dle interních

Z tabulky č. 3.3 vyplývá, že město vlastní nejvíce bytů I. kategorie, tj. celkem 96,65 % z celkového počtu bytů. Byty III. a IV. kategorie jsou zastoupeny pouze minimálním počtem.

²⁶ vyhláška č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve znění pozdějších předpisů

Kategorie platné do roku 2006 byly zrušeny zákonem č. 107/2006 Sb.,²⁷ který zavedl nové kategorie, spojené s pojmy byt se sníženou kvalitou a byt bez snížené kvality.

Byt se sníženou kvalitou je byt, který lze charakterizovat ze třech pohledů jako:

- byt bez ústředního vytápění a s částečným nebo společným základním příslušenstvím,
- byt bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství,
- byt s ústředním vytápěním bez základního příslušenství.

Základním příslušenstvím se rozumí koupelna nebo koupelnový (sprchový) kout a splachovací záchod, který může být v domě i mimo byt, pokud je používá jen nájemce bytu.

Tabulka č. 3.4 Počty městských bytů dle nové kategorizace

Kategorie bytu	Počet bytů	Vyjádřeno v %
bez snížené kvality	856	98,85
se sníženou kvalitou	10	1,15
Celkem	866	100,00

Zdroj: vlastní zpracování, dle interních materiálů města

3.2.4 Sociální bydlení

Vedle soukromého sektoru v oblasti bydlení existují ve městě neziskové organizace, které poskytují tzv. *sociální bydlení*. Sociální bydlení představuje snahu orgánů města zajistit potřebným skupinám obyvatel, u nichž došlo vzhledem sociálním či jiným důvodům k neschopnosti zajistit si bydlení na volném trhu, poskytnout důstojné a vyhovující bydlení. Nájemné v těchto bytech bývá zpravidla nižší, než je tržní nájemné. Základním charakteristickým rysem, kterým se sociální bydlení liší od ostatních forem, není vlastnictví, typ bydlení nebo zda je řízeno na neziskové bázi. Odlišnost spočívá spíše v tom, jakým způsobem jsou sociální byty přidělovány. Při rozhodování o přidělení sociálního bytu se přihlíží k sociálním kritériím žadatele.

²⁷ zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, ve znění pozdějších předpisů

Platí zde, že sociální byty jsou přednostně přidělovány takové skupině obyvatel, kteří jsou v sociální nouzi.

V roce 2007 se město Šumperk přihlásilo do projektu „*Komunitní plánování sociálních služeb města Šumperka*“, který je spolufinancován ze státních prostředků a z prostředků Strukturálních fondů Evropské unie prostřednictvím Společného regionálního operačního programu. Cílem je rozšíření spolupráce mezi zadavateli (poskytovateli finančních prostředků), uživateli služeb a poskytovateli sociálních služeb. Do této oblasti patří i zmiňované sociální byty. Město Šumperk má ve svém majetku byty v domech zvláštního určení, byty zvláštního určení a chráněné byty. *Byty zvláštního určení* jsou zvlášť upraveny pro ubytování zdravotně postižených osob, *byty v domech zvláštního určení*, včetně bezbariérových bytů jsou určeny pro bydlení starých a zdravotně postižených občanů, kde je rovněž poskytována pečovatelská služba. Nájemní smlouvy na uvedené byty uzavírá a schvaluje rada města, a to prostřednictvím odboru majetkoprávního. Nájem bytů v domech zvláštního určení i pečovatelská služba jsou pro osaměle žijící občany nebo manželské páry a partnery stanoveny tak, aby byly schopni zajistit si své životní potřeby a zachovat si vlastní soukromí. Vyřizování žádostí o nájem bytu v domech zvláštního určení, bytu zvláštního určení a chráněného bytu je v kompetenci odboru sociálních věcí Městského úřadu Šumperk. Každá žádost o přidělení takového bytu je posouzena sociálním pracovníkem zmíněného odboru, který ji vyhodnotí na základě bodového systému, jenž je součástí opatření, vydaného radou města.²⁸

Největším poskytovatelem sociálního bydlení je **společnost PONTIS Šumperk o.p.s.**, jejímž zakladatelem je město Šumperk. Společnost zajišťuje azylové služby a služby pro seniory a osoby se zdravotním postižením. Veškeré budovy jsou v majetku města, z nichž společnost platí nájemné. Společnost poskytuje obyvatelům těchto bytů pečovatelskou službu a případně další služby ze své celkové nabídky. Ubytování tohoto typu je zajištěno v *Domě pro rodiče s dětmi v tísní* (poskytování přechodného ubytování a sociálního poradenství), dále je to *Krizový byt pro ženy* (zde je poskytováno krátkodobé ubytování ženám, které se ocitly v nepříznivé životní situaci), *sociální byt* slouží k dlouhodobějšímu ubytování žadatele (maximálně však

²⁸ Opatření č. 14/2007. *Pravidla pro poskytování nájmu bytů v domech zvláštního určení, bytů zvláštního určení a v chráněných bytech v majetku města Šumperk.*

na 1 rok – doba pro přechod na samostatné bydlení) a *domy zvláštního určení s pečovatelskou službou* (DPS Alžběta, DPS Markéta, DPS Tereza), které jsou určeny pro seniory a osoby se zdravotním postižením.

Počty sociálních a chráněných bytů v jednotlivých zařízeních jsou uvedeny v tabulce č. 3.3.

Tabulka č. 3.3 Počty bytů v domech zvláštního určení, bytů zvláštního určení a chráněných bytů ve městě Šumperku

Druh zařízení	počet bytů 1+1/ z toho BB	počet bytů 2+1/ z toho BB	počet bytů 3+1/ z toho BB
Dům s pečovatelskou službou TEREZA	34	1	1
Dům s pečovatelskou službou ALŽBĚTA	24/4	12/2	0
Dům s pečovatelskou službou MARKÉTA	27/6	6	0
Byty zvláštního určení v domě s komplexním zařízením pro zdravotně postižené	5/5	13/13	6/6
Dům s byty chráněného bydlení	8/8	0	0

zkratka BB – bezbariérové byty

Zdroj: vlastní zpracování, dle interních materiálů města

Kromě společnosti PONTIS Šumperk o.p.s. poskytují sociální bydlení i další neziskové organizace působící na území města. Jedná se o následující organizace:

- *Armáda spásy Šumperk* – nabízí ubytování v azylové ubytovně s celodenním stravováním a sociálně právním poradenstvím pro občany, kteří ztratili vlastní bydlení,
- *Domov důchodců Šumperk* – tato příspěvková organizace Olomouckého kraje zabezpečuje celoroční ubytování s komplexní péčí pro seniory a osoby se zdravotním postižením,
- *Penzion pro důchodce Šumperk* – jedná se rovněž o příspěvkovou organizaci Olomouckého kraje, která zabezpečuje trvalé bydlení pro občany, kteří nejsou schopni se o sebe postarat, včetně pečovatelské a zdravotnické služby.

Všechny uvedené nestátní neziskové organizace významně přispívají nabízenými službami k řešení bytové problematiky ve městě, a to ve zvláště citlivé sociální oblasti.

3.3 Bytová politika města Šumperka

Na realizaci bytové politiky města Šumperka se podílí orgány města, především rada města a zastupitelstvo města, a v neposlední řadě zaměstnanci odboru majetkoprávního na Městském úřadu v Šumperku.

3.3.1 Majetkoprávní odbor Městského úřadu Šumperk

Majetkoprávní odbor vyřizuje rozsáhlou agendu spojenou s dispozičními právy k majetku města. Jedná se o převody vlastnictví k nemovitostem, prodeje bytů, bytových domů, pozemků, pronájmy pozemků a další dispozice vlastnictví města. Přípravuje tak převážnou část podkladů pro jednání rady města a zastupitelstva města v oblasti rozhodování o majetkoprávních záležitostech. Spolu s těmito činnostmi zajišťuje odbor servis pro činnosti městského úřadu.

Odbor působí v oblasti samosprávy, je rozdělen na dvě oddělení, oddělení majetkové a organizační a oddělení právní. Právě oddělení majetkové a organizační má v gesci majetek města a jeho změny. Vede komplexní agendu spojenou s bytovou problematikou města. Občanům a organizacím poskytuje následující informace:

- informace týkající se připravované a prováděné výstavby na pozemcích města Šumperka,
- informace zájemcům o výstavbu - komplexní písemné a grafické podklady nemovitostí ve vlastnictví města Šumperka.

Majetkoprávní odbor města realizuje především:

- prodej bytových jednotek stávajícím nájemcům bytů
- prodej nebytových jednotek z majetku města do výlučného vlastnictví
- prodej objektů jako celku, tj. celých domů se stavební parcelou, případně s pozemky souvisejícími
- prodej a pronájem pozemků v majetku města
- pronájem nebytových prostor a pronájem celých objektů v majetku města
- směna nemovitostí ve vlastnictví města za nemovitost v jiném vlastnictví (případně spoluvlastnictví)
- zřizování věcných břemen přes městské pozemky

- věcná břemena pro liniové stavby, tj. zásah do komunikací ve vlastnictví města (případně do ostatních parcel, které se stavbou inženýrských sítí souvisejí)
- výkup nemovitostí, které jsou v soukromém nebo jiném spoluvlastnictví či vlastnictví do vlastnictví města.

Při své činnosti se řídí následujícími právními předpisy:

- zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 265/1992 Sb., zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška ČÚZK č. 190/1996 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/ 1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
- zákon Parlamentu ČR č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, o Pozemkovém fondu ČR, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Rada města Šumperka zřídila jako svůj poradní a iniciativní orgán pro oblast bytové politiky a hospodaření s majetkem města *komisi majetkoprávní a bytového hospodářství*, která má 10 členů a tajemnici komise. Schází se nepravidelně a na svých jednáních se zabývá problematikou bytové politiky města a hospodaření s obecními byty a současně formuluje a předává návrhy radě města v této oblasti.

3.3.2 Oddělení správy majetku

S účinností od 1.10.2008 se novou součástí majetkoprávního odboru stalo oddělení správy majetku, které od uvedeného data zajišťuje veškerou správu majetku města.

Dříve tuto správu zajišťovala na základě mandátní smlouvy právnická osoba ŠMR, a.s., Šumperk.

Oddělení zajišťuje správu majetku města Šumperka především v následujících činnostech:

- *předpis nájemného u bytů a nebytových prostor* – zde jsou zahrnuty činnosti jako evidence nájemníků, změny v osobě nájemce, vypracování předpisu (nájemného a služeb), sestavení měsíčního předpisu (podklad pro účetnictví), sledování úhrad, přiřazení plateb k jednotlivým nájemcům, zasílání upomínek při neuhrazeném nájemném, příprava podkladů pro případné soudní vymáhání pohledávek (pro právní oddělení),
- *zajištění dodávky energií a služeb* – uzavírání smluv s jednotlivými dodavateli energií a služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor, rozúčtování nákladů na energie a služby mezi jednotlivé bytové a nebytové jednotky,
- *vystavování faktur a zaúčtování došlých faktur*,
- *přehled závazků, příjmy plateb* – propojení na všechny systémy, vyžadující platební operace, sledování příjmů a výdajů, sledování centrální pokladny,
- *zajištění údržby a oprav bytů a domů v jejich správě* – vypracovávání přehledů o stavu bytového fondu, zajištění běžných oprav a údržby dle vypracovaného plánu oprav, tvorba podkladů pro správní řízení v rozsahu stavebního zákona, sledování nákladovosti jednotlivých domů, zadávání veřejných zakázek, zajištění pravidelných revizí, dokumentace požární bezpečnosti a zajištění havarijní služby,
- *právní činnosti* – sledování smluv a evidence smluv, vymáhání pohledávek, příprava podkladů a zpracování návrhu žalob k případným soudním sporům, vypracování přehledných soudních případů.

3.3.3 Postup města při prodeji obecního bytu do osobního vlastnictví

Jednotlivé prodeje bytů musí být realizovány v souladu se zákonem,²⁹ podle něhož musí město při prodeji *nabídnout byty stávajícím nájemníkům* a v souladu

²⁹ zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.

se *Zásadami pro prodej bytových domů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Šumperka*, které schválilo zastupitelstvo města usnesením č. 1004/09 ze dne 29.01.2009.

Nájemníci obdrží od města písemnou nabídku, jejíž součástí bude označení bytu a příslušných pozemků v souladu s prohlášením vlastníka domu, stanovení spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku pod domem, cena a podmínky prodeje. Od data doručení písemnosti budou mít nájemníci šestiměsíční zákonnou lhůtu na vyjádření ke koupi bytu do osobního vlastnictví. Kupní cena bytu by měla odpovídat třináctinásobku ročního regulovaného nájemného, jaké je platné v daném bytě ke dni podpisu smlouvy.

V případě, že *se nájemce rozhodne koupit si byt* do osobního vlastnictví, uzavře s ním město na byt kupní smlouvu. Kupující si pak následně má možnost úhrady ceny. V prvním případě může do 90 dnů od uzavření kupní smlouvy zaplatit částku celou a získá tak od města slevu ve výši 5% z kupní ceny bytu. Ve druhém případě kupující zaplatí do 90 dnů od uzavření kupní smlouvy nejméně 30 % kupní ceny a zbývající částku doplatí v pravidelných měsíčních splátkách, rozvržených na dobu nejdéle šesti let společně s úhradou šestiprocentního úroku, vypočteného ke konci roku ze zbývající nesplacené částky. V tomto případě bude na byt zřízeno zástavní právo ve prospěch města až do okamžiku úhrady celé částky za byt.

Pokud *nájemce nebude mít o koupi bytu do osobního vlastnictví zájem*, postoupí město byt v dražbě. Po vydražení je město povinno nájemníkovi během roční tzv. ochranné lhůty byt k odkoupení do osobního vlastnictví opětovně nabídnout, teď ovšem již za vydraženou cenu. Nájemník se musí do tří měsíců vyjádřit a teprve tehdy může město uzavřít kupní smlouvu na byt s tím, kdo byt vydražil.

3.3.4 Podmínky pro přidělení obecního bytu

Přidělování obecních bytů se řídí Opatřením rady města č. 10/2008³⁰. Toto opatření upravuje podmínky pro přidělování a hospodaření s obecními byty ve vlastnictví města Šumperka ve smyslu zákona č. 40/1964 Sb.³¹ Žádosti o přidělení obecního

³⁰ Opatření č. 10/2008 – Směrnice rady města Šumperka k přidělování obecních bytů.

bytu eviduje a vyřizuje odbor majetkoprávní Městského úřadu Šumperk. Žadatel musí být občanem ČR a starší 18 let, nesmí mít ve vlastnictví dům či byt a nesmí mít uzavřený žádný nájemní vztah na dobu neurčitou ani nájemní vztah na dobu určitou k bytu v majetku města. Nesmí být veden jako dlužník ve vztahu k městu. V případě podání žádosti u manželů platí podmínky pro oba manžele. Základními kritérii v bodovém hodnocení žádosti je posouzení délky trvalého bydliště, zda žadatel pracuje či podniká ve městě Šumperk nebo mimo město nebo zda je bez pracovního poměru (důchodce, student, MD, nezaměstnaný), čistý měsíční příjem na člena domácnosti, počet členů domácnosti a dosavadní způsob bydlení. Komise vyhodnotí každou přijatou žádost a přidělí počet bodů dle jednotlivých kritérií. Na základě výsledného počtu bodů je sestaveno pořadí žádostí. Významnou roli zde hraje situace žadatele jako např. přeplněnost stávajícího bytu, kvalita bytu, zdravotní důvody apod.

3.3.5 Strategie rozvoje města v oblasti podpory bydlení

Město Šumperk má zpracovanou *Strategii rozvoje města Šumperka*, která obsahuje několik priorit, jednou z nich je podpora bydlení. Tato podpora je realizována ve 3 hlavních oblastech: *vytváření podmínek pro bydlení, komplexní nabídku bydlení a internetová burza bydlení*.

Vytváření podmínek pro bydlení se zaměřuje na vymezování dostatečného počtu vhodných ploch a zón pro novou individuální výstavbu, s tím související provedení změn územně plánovací dokumentace a přípravu těchto ploch pro výstavbu vybudováním inženýrských sítí. Zdrojem financování jsou vlastní finanční prostředky města s využitím dotačních titulů MMR ČR a SFRB.

Komplexní nabídka bydlení zahrnuje inventarizaci možností pro bydlení ve městě, dotazníkové šetření s následnou sumarizací údajů. *Jednorázový průzkum názorů obyvatel města* byl realizován v měsících březnu a dubnu 2005. Respondenti měly možnost vyplnit dotazníky umístěné v informačním centru a vyjádřit se k různým otázkám týkajících se různých oblastí života města. Mimo jiné měli možnost vyjádřit se k úrovni bydlení a k celkové spokojenosti s bytovou situací. Z každého druhého dotazníku vyplynulo, že polovina respondentů má osobní zájem na zlepšení své

³¹ zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

bytové situace, přičemž 10 % dotazovaných se přiklání k řešení této situace výstavbou domu, 13 % přestavbou bytu a 8 % přestavbou domu, přičemž 63 % respondentů je spokojeno s možnostmi rozvoje bydlení. Celkem 92 % dotazovaných nemá v úmyslu se stěhovat mimo Šumperk. V současné době město provádí pravidelnou inventarizaci bytového a domovního fondu. Zdrojem financování této oblasti jsou vlastní finanční prostředky města.

Internetová burza bydlení je provozována městem jako rozšiřující aktivita. Jedná se o městskou internetovou burzu bydlení a jejím cílem je sjednotit a zpřehlednit nabídku a poptávku v oblasti bydlení. V současné době funguje na internetových stránkách města, kde se pravidelně objevují nabídky, týkající se prodeje nebo pronájmu bytových i nebytových prostor. Financování v této oblasti je zajišťováno z rozpočtu města, ale i z příspěvků ostatních obcí a realitních kanceláří. Kromě této internetové burzy bydlení jsou uveřejňovány nabídky města na prodej bytů a dalších nemovitostí v tisku, konkrétně v Šumperském zpravodaji, který je doručován do všech domácností ve městě.

Problematika územního plánování spojená s využíváním rozvojových ploch pro bydlení a podnikání je z pohledu územního plánování řešena uspokojivě. Nejsou však zde zahrnuty vazby, které by reagovaly na současný vývoj odrážející se ve vlastnických vztazích a vazby na dopravní a technickou infrastrukturu, které jsou z tohoto pohledu omezujícími faktory. Město má zpracován územní plán, který je průběžně aktualizován. V současnosti vede město jednání v souvislosti se zpracováním nového územního plánu.

Rekapitulace výměry ploch určených pro výstavbu je uvedena v následující tabulce č. 3.4.

Tabulka č. 3.4 Celková výměra ploch určených pro výstavbu ve městě

Kategorie lokalit pro výstavbu dle účelu využití	Výměra lokalit pro výstavbu v ha		
	Celkem	Použitá výměra	Nepoužitá výměra
Bydlení	94,8	19,4	75,4
Občanská vybavenost a nerušící výroba	14,6	10,1	4,6
Průmysl a občanská vybavenost s výrobou	42,9	13,6	29,3
Volnočasové aktivity a zeleň	20,5	9,2	11,3
Dopravní a technická infrastruktura	8,1	0	8,1

Zdroj: vlastní zpracování, dle interních materiálů města

Ve své strategické vizi rozvoje města Šumperka do roku 2015 se orgány města opírají o provedenou socioekonomickou analýzu života města, na základě níž, se chce mimo jiné město zaměřit na zlepšování infrastruktury, služeb, životních podmínek a kvality životního prostředí, jako možnosti rozvoje kvalitního bydlení a specializovaných podnikatelských aktivit.

4. ZHODNOCENÍ VYUŽITÍ FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ V RÁMCI BYTOVÉ POLITIKY OBCE

Finanční prostředky na rozvoj města a na činnost a provoz Městského úřadu v Šumperku získává město z různých zdrojů, jde tedy o vícezdrojové financování. Vzhledem ke skutečnosti, že město je obcí s rozšířenou působností, vykonává i přenesenou státní správu, jejíž výkon je financován ze státního rozpočtu v rámci dotace. V samostatné působnosti vykonává různé činnosti, k nimž se řadí i správa majetku obce – tedy bytového a domovního fondu obce. Do rozpočtu města jsou každoročně zahrnuty i příjmy z majetku města (příjmy z prodeje majetku, příjmy z pronájmu majetku) a současně také výdaje související se správou tohoto majetku (údržba majetku, rekonstrukce budov).

4.1 Rozpočet města

Město sestavuje každoročně rozpočet, většinou jako vyrovnaný, to znamená, že se příjmy rovnají výdajům. Pro financování údržby a rozvoje bytového fondu města slouží vlastní příjmy města a finanční prostředky ze státního rozpočtu z vyhlašovaných dotačních programů MMR.

4.1.1 Příjmy města

Příjmy města jsou tvořeny příjmy daňovými, nedaňovými, ostatními neinvestičními a příjmy kapitálovými. Každoročně nejvyšších příjmů dosáhlo město ve sdílených a výlučných daních, jako jsou: daň z nemovitosti, DPH, daň z příjmů právnických osob a daň z příjmů fyzických osob. Dalšími významnými rozpočtovými příjmy jsou ostatní neinvestiční transfery ze státního rozpočtu na jednotlivé činnosti, např. výkon státní správy, transfery do školství, dávky sociální péče. V neposlední řadě jsou součástí příjmů města i příjmy od ostatních obcí, vyplývající z veřejnoprávních smluv. Od roku 2001 došlo postupně k navýšení finančních prostředků získaných z hospodářské činnosti města, a to především prodejem a pronájmem městského majetku (pozemků a nemovitostí). Příjmy nejsou městem při tvorbě rozpočtu nadhodnocovány, aby se tímto krokem město nedostalo do svízelné situace tím, že nebude schopna uhradit výdaje.

Z veřejných zdrojů byly městu poskytnuty následující transfery ze SR, které byly směřovány v rámci bytové politiky obce na předem stanovené účely. Přehled o těchto transferech v letech 2006 a 2007 ukazuje tabulka č. 4.1.

Tabulka č. 4.1 Přijaté transfery ze SR do rozpočtu města v letech 2006 a 2007 (v Kč)

Název transferu	Rok 2006	Rok 2007
Regenerace panelového sídliště	4 000 000	6 000 000
Příspěvky a dotace k hypotéčním úvěrům na bytovou výstavbu	66 509	0
Program regenerace městských památkových rezervací (včetně bytů)	400 000	200 000
CELKEM	4 466 509	6 200 000

Zdroj: vlastní zpracování, dle interních materiálů města Šumperka

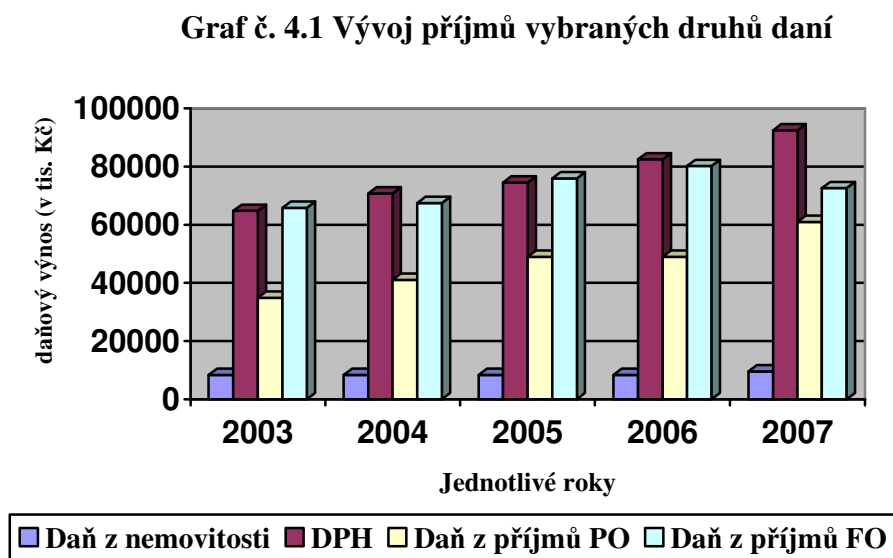
V roce 2006 město obdrželo formou dotací ze SR celkem 30 818 tis. Kč, z nichž účelové dotace na bytovou politiku a regeneraci městských památkových oblastí činily celkem 4 467 tis. Kč, což představuje přibližně 14,5 % z celkových přijatých dotací ze SR.

V roce 2007 bylo městu poskytnuto v rámci dotační politiky ze SR celkem 226 880 tis. Kč, přitom na bytovou politiku a regeneraci městských památkových oblastí bylo vyčleněno celkem 6 200 tis. Kč., tedy 2,7 % z celkového objemu dotací ze SR. Z uvedených údajů se jeví procentuální vyjádření dotačních prostředků na bytovou politiku nižší proti roku 2006, ovšem je třeba porovnávat tyto částky v nominální hodnotě. Ve skutečnosti došlo k navýšení finančních prostředků na regeneraci panelového sídliště cca o 2 000 tis. Kč.

Kromě dotací ze SR a ze SFRB jsou velkým zdrojem finančních prostředků města daňové příjmy, a to hlavně DPH, daň z příjmů fyzických osob, daň z příjmů právnických osob a daň z nemovitostí. Rostoucí objem příjmů hlavně z DPH a daně z příjmů PO i FO je důkazem toho, že na území města působí řada firem, která poskytuje zaměstnání občanům města a tím zabezpečuje i stabilizaci obyvatel města

a přispívá ke snížení migrace obyvatel stěhováním za prací. Část těchto příjmů plyne rovněž do oprav a údržby bytového a domovního fondu města.

Vývoj vybraných druhů daní znázorňuje níže uvedený graf č. 4.1.



Zdroj: vlastní zpracování, dle interních materiálů města

4.1.2 Výdaje města

Výdaje města byly alokovány do provozu městských zařízení, na provoz městského úřadu, na činnost městské policie a další činnosti. Nejvíce finančních prostředků vynakládá město na správu budov ve svém majetku a budov, které byly dány do správy nebo do výpůjčky organizacím, které město zřizuje nebo zakládá. Značnou část finančních prostředků město poskytuje neziskovým organizacím a nefinančním podnikatelským subjektů v rámci grantové politiky a veřejné finanční podpory. Město rovněž vyplácí celou řadu sociálních dávek, které se také nemalou mírou podílejí na výdajích města (např. mimořádná okamžitá pomoc osobám ohroženým sociálním vyloučením, příspěvek pro osobu blízkou, příspěvek na úpravu a provoz bezbariérového bytu atd.), z nichž největší objem finančních prostředků byl vyplacen v roce 2007 na dávkách sociální péče - příspěvek v hmotné nouzi a příspěvek na péči, tj. celkem přes 170 mil. Kč. Město Šumperk v oblasti financování splácí krátkodobé úvěry a dlouhodobé přijaté půjčené prostředky v celkové výši nesplacené jistiny cca 60 mil. Kč.

Výdaje, které jsou vynakládány v souvislosti s majetkem města, směřují jednak do oblasti sociálního bydlení, kdy jsou poskytovány příspěvky nestátním neziskovým organizacím, na provoz a služby spojené s poskytováním sociálního a azylového bydlení, a jednak dochází k financování nákladů spojených se správou majetku města.

V souvislosti s individuální bytovou výstavbou město realizuje vybudování inženýrských sítí v různých lokalitách města. V posledních letech město proinvestovalo do inženýrských sítí značné finanční prostředky:

- v roce 2006 bylo proinvestováno celkem 221 tis. Kč
- v roce 2007 bylo proinvestováno celkem 10 tis. Kč
- v roce 2008 byly plánovány investice na inženýrské sítě celkem ve výši 963 tis. Kč (uvedené akce však nebyly realizovány)
- pro rok 2009 se plánuje proinvestovat celkem 1 500 tis. Kč (přípojka vody)

Kromě budování inženýrských sítí byly další finanční prostředky investovány do regenerace panelového sídliště Prievidzská, kde se za období let 2007 a 2008 proinvestovalo celkem 15 533 tis. Kč. Pro rok 2009 jsou v rozpočtu města vyhrazeny další finanční prostředky na dokončení této akce ve výši 173 tis. Kč.

4.1.3 Hospodářská činnost města

Správou majetku města byla na základě mandátní smlouvy pověřena právnická osoba – *společnost ŠMR, a.s. Šumperk* (Šumperská městská realitní). Na základě této smlouvy byly vymezeny činnosti spojené se správou majetku města (tj. mezi městem a správcem), kdy jsou jednotlivé činnosti přesně definovány a popsány. Vzhledem k této skutečnosti poukazovalo každoročně město společnosti odměny za správu majetku a hradilo náklady na správu majetku.

Hospodaření s byty a ostatním nemovitým majetkem je realizován v rámci hospodářské činnosti města.

Přehled o jednotlivých položkách nákladů a výnosů souvisejících s bytovým hospodářstvím uvádí tabulka č. 4.2.

Tabulka č. 4.2 Přehled o nákladech a výnosech z majetku města (v tis. Kč)

	Jednotlivé roky			
	2004	2005	2006	2007
Výnosy				
Prodej majetku města	17570	16088	12260	6298
Pronájem majetku města	1450	2400	2110	1960
Splátkování bytů	0	700	673	660
ŠMR – příjem z nájmu a tržeb	22742	22442	31332	34616
CELKEM	41762	41630	46375	43534
Náklady				
Prodej a pronájem majetku města	1580	1356	1257	1097
PMŠ odměna za správu majetku	1200	1250	1250	1250
ŠMR odměna za správu majetku	5166	5855	6269	6112
ŠMR náklady na správu majetku	17576	16587	25063	28664
CELKEM	25522	25048	33839	37123

Zdroj: vlastní zpracování, dle interních materiálů města

Z tabulky č. 4.2 jednoznačně vyplývá, že finanční prostředky vynakládané na provoz, údržbu a opravy bytového a domovního fondu města jsou plně kryty výnosy z tohoto majetku města, které současně umožňují vytvoření finanční rezervy v této oblasti.

Od roku 2009 se položky související se správou majetku přesunuly z hospodářské činnosti mezi nedaňové příjmy vzhledem k ukončení mandátní smlouvy se ŠMR, a.s. Šumperk, kdy správa majetku je realizována přímo městem, a to zaměstnanci oddělení správy majetku města Šumperka. Vzhledem k této změně je realizována správa majetku přímo městem, a tím dochází ke značné úspoře finančních prostředků, které byly vynakládány ve formě odměny zmíněné právnické osobě, tj. ŠMR, a.s. Šumperk. V důsledku toho město získá vyšší finanční obnos, který následně využije na opravy a údržbu majetku. Rovněž veškeré příjmy z nájmu bytů a nebytových prostor město použije na běžnou údržbu i větší opravy spravovaného bytového a domovního fondu.

V současné době město realizuje prodeje bytů (celkem 126 bytů) a nebytových prostor (celkem 15). Po realizovaném prodeji a současném ukončení nájemních smluv, uzavřených na 20 let, by se měl počet bytů v majetku města pohybovat přibližně okolo 600 bytů. Daný počet bytů je vzhledem k velikosti města dostačující. Do budoucna město neplánuje žádnou další výstavbu nových bytů. Spíše

se zaměřuje na podporu individuální výstavby, a to zejména výběrem lokalit, změnami v územním plánu a vybudováním inženýrských sítí.

Veškeré finanční prostředky je město nuceno vkládat do oprav a rekonstrukcí stávajícího majetku vzhledem k jeho současnému špatnému stavu. Zmíněné akce budou financovány nejen z vlastních zdrojů města, ale současně bude pozornost zaměřena na získání dotací ze státního rozpočtu a fondů EU, a to v rámci vyhlašovaných programů.

4. 2 Akční plán města na období 2008 – 2010

Město zpracovalo Akční plán na období 2008 – 2010 dle priorit strategického plánu rozvoje města, v němž rozpracovalo jednotlivé priority na jednotlivé akce s uvedením odhadu celkových nákladů a možných dotačních zdrojů. Z uvedeného dokumentu byly vybrány plánované akce, které se vztahují k bytové problematice města, případně s ní nějakým způsobem souvisejí.

- V rámci systému finančního a projektového řízení započala od roku 2008 ***pasportizace městského majetku včetně inventarizace staveb a pozemků.*** Tato akce bude probíhat do roku 2010 s celkovými náklady cca 450 tis. Kč, financovaných z vlastních zdrojů města.
- V rámci rozvoje sociální infrastruktury je plánováno ***vybudování zařízení s celodenní péčí o seniory*** v rámci rekonstrukce budovy v majetku města, která je situovaná v areálu nemocnice v Šumperku. V současné době se plánuje zpracování dokumentace s výhledem na rok 2010.
- V rámci rozvoje občanské společnosti započala již v roce 2008 regenerace panelového sídliště Prievidzská, která bude realizována v několika etapách až do roku 2010. Celková odhadovaná výše nákladů činí 38 tis. Kč a bude financována z dotačních titulů MMR.

4.3 SWOT analýza

V návaznosti na základní údaje o městě a provedené průzkumy názorů obyvatel města a podnikatelských subjektů byla vypracována SWOT analýza, která shrnuje silné a slabé stránky města jako vnitřní faktory, stejně jako i vnější faktory, kterými jsou příležitosti a ohrožení.

Tabulka č. 4.3 SWOT analýza města Šumperka v oblasti bytové politiky

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> • dostatek rozvojových ploch pro podnikání a bydlení vymezených územním plánem • stávající systém správy majetku města • stabilizovaná síť mateřských, základních, středních a speciálních škol, včetně kvalitního managementu těchto škol • spolupráce města s neziskovými organizacemi v oblasti zajišťování sociálního bydlení 	<ul style="list-style-type: none"> • nedostatek zainvestovaných ploch pro bydlení • relativně vysoký podíl neúplných rodin, rodin jednotlivců a nízký podíl úplných rodin ve městě • vysoký převis žádostí občanů v tíživé situaci o obecní byty • nízké tempo výstavby nových bytových domů
Příležitosti	Ohrožení
<ul style="list-style-type: none"> • Budování technické infrastruktury pro bydlení a navazující služby • Využití státních dotací na výstavbu nových bytů • Obnova a rozvoj bytového fondu ve vlastnictví města • Vícezdrojové financování výstavby bytových domů (občané, město, stát, developři) 	<ul style="list-style-type: none"> • Nárůst migrace mladých věkových skupin do větších center osídlení • Nedořešené vlastnické vztahy ploch určených pro bytovou výstavbu • Stěhování obyvatel za prací, zejména mladých a vysokoškolsky vzdělaných občanů • Prohlubující se chátrání panelových sídlišť • Nedostatek příležitostí pro získání bydlení, zejména pro mladé a neúplné rodiny

Zdroj: vlastní zpracování

5 ZÁVĚR

Potřeba bydlení je historický produkt závislý na ekonomických a sociokulturních podmínkách společnosti. Znamená to tedy, že jiné nároky na bydlení mají lidé v Evropě a jiné nároky na bydlení mají například obyvatelé střední Afriky. Bydlení je do jisté míry specifický fenomén, kde dochází k integraci základních lidských potřeb s dalšími potřebami v jeden jediný celek. Jde o aktivity spojené s uspokojováním základních potřeb, tj. s užíváním obydlí, zajišťováním výživy rodiny, s ochranou člověka a jeho rodiny, s hygienou apod., ale také o aktivity spojené se socioekonomickými funkcemi, tj. využívání služeb sociální infrastruktury, sousedské vztahy, příprava na práci, studium, drobné podnikání apod. Pohoda bydlení pak závisí na vyváženosti a funkčnosti všech činností, spojených s bydlením.

Oblast Šumperska není příliš vyhledávanou lokalitou, kde by byla ve větší míře realizována nová bytová výstavba, jedná se spíše o oblast rekreační. Úbytek trvale obydlených bytů a současný nárůst neobydlených bytů je vnímán jako riziko udržitelného vývoje území.

Stav stávajícího bytového fondu ve vlastnictví města je pouze relativně dobrý. Počet podaných žádostí o byt však dokazuje, že volné byty pro další občany nejsou ve městě k dispozici. Chybí především byty finančně dostupné pro mladou generaci a neúplné rodiny, které jsou hůře finančně zabezpečené. Bytová situace ve městě není zcela dořešena, jednak chybí finanční prostředky na výstavbu nových bytů.

Město Šumperk se chce stát v souladu se Strategickým plánem, tj. kolem roku 2015, moderním dynamickým městem, kde způsob života kombinuje výhody dobrého životního prostředí s těsnými vazbami na okolní přírodu, s kvalitním bydlením, pestrou a dostatečnou nabídkou služeb a společenským, kulturním a sportovním zázemím, které umožňuje zájmovou činnost a společenské vyžití svých občanů a celkovou stabilizaci obyvatel ve městě. K uskutečnění této vize musí město využít jak své vnitřní zdroje, tak i vnější zdroje financování.

Cílem této práce bylo *zhodnocení, zda město Šumperk úspěšně realizuje bytovou politiku ve městě, včetně efektivního vynakládání finančních prostředků na její podporu*. Lze konstatovat, že uvedeného cíle bylo dosaženo. Přesto, že počet bytů ve vlastnictví města od roku 1991 několikanásobně klesl, je bytová politika města stále v popředí zájmu veřejnosti i orgánů města. Město vyvíjí maximální úsilí o včasné zajišťování oprav a údržby bytového a domovního fondu, včetně rekonstrukcí celých bytových domů.

Vzhledem k danému cíli byla stanovena **hypotéza**, *zda město Šumperk vynakládá efektivně finanční prostředky na realizaci bytové politiky, včetně finančních prostředků na údržbu bytového fondu*. Finanční prostředky z vybraného nájemného, z prodeje a pronájmu majetku jsou opětovně vkládány do oprav a rekonstrukcí stávajícího bytového a domovního fondu, který vlivem dlouhodobého užívání již vyžaduje náročnější opravy a údržbu. V tomto směru jsou finanční prostředky městem Šumperkem účelně vynakládány na realizaci bytové politiky a údržbu stávajícího bytového a domovního fondu. *Vyslovená hypotéza byla potvrzena.*

V oblasti bytové politiky lze městu **doporučit** větší *orientaci na mladé a neúplné rodiny*, například vybudováním průmyslových zón a tím i vytvářením pracovních příležitostí, včetně získání přiměřeného bydlení. Výsledným efektem by se odrazil ve snížení počtu stěhování mladých lidí za prací.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Knihy:

1. KREBS, V. aj. *Sociální politika*. 3. vyd. Praha: ASPI, 2005. 504 s. ISBN 80-7357-050-5.
2. LUX Martin et al. *Bydlení – věc veřejná*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2002. 287 s. ISBN 80-86429-12-1.
3. NOVÁKOVÁ Helena. *Bydlení, nájemné a správa bytového fondu od roku 1995*. Praha: POLYGON, 1995. 421 s. ISBN 80-901778-5-9.
4. PEKOVÁ, J., PILNÝ, J., JETMAR, M. *Veřejná správa a finance veřejného sektoru*. 3. přeprac. vyd. Praha: ASPI, 2008. 712 s. ISBN 978-80-7357-351-5.
5. POLÁKOVÁ Olga a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. Praha: EKOPRESS, s.r.o., 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
6. PRUŠA, L. *Ekonomie sociálních služeb*. Praha: ASPI Publishing, a.s., 2007. ISBN 978-80-7357-255-6.
7. REKTOŘÍK Jaroslav a kol. *Ekonomika a řízení odvětví veřejného sektoru*. Praha: EKOPRESS, s.r.o., 2007. 309 s. ISBN 978-80-86929-29-3.

Legislativa:

1. Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
2. Zákon č.211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení, ve znění pozdějších předpisů
3. zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.
4. zákon č. 117/1995 Sb., o Státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů
5. zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů
6. vyhláška č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů
7. zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, ve znění pozdějších předpisů

8. zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Elektronické zdroje:

1. Internetové stránky Ministerstva pro místní rozvoj [online]. [cit. 2009-04-20].
Dostupné na www: <<http://www.mmr.cz/Ministerstvo>>
2. Internetové stránky Státního fondu rozvoje bydlení [online]. [cit. 2009-04-20].
Dostupné na www: <<http://www.sfrb.cz/>>
3. Internetové stránky města Šumperka [online], [cit. 2009-04-25]. Dostupné na www:
<<http://www.sumperk.cz/cs/mesto-sumperk/>>
4. Internetové stránky Českého statistického úřadu [online]. [cit. 2009-04-25].
Dostupné na www: <http://www.czso.cz/cz/obce_d/index.htm>

Ostatní:

1. Interní materiály města Šumperka
2. Rozpočty města Šumperka z let 2003 – 2008
3. Opatření č. 14/2007. *Pravidla pro poskytování nájmu bytů v domech zvláštního určení, bytů zvláštního určení a v chráněných bytech v majetku města Šumperk*
4. Opatření č. 10/2008. *Směrnice rady města Šumperka k přidělování obecních bytů*

SEZNAM ZKRATEK

ČR	Česká republika
ČSA	Československé armády (ve vztahu k ulici ve městě)
DPH	daň z přidané hodnoty
DPS	dům s pečovatelskou službou
EU	Evropská unie
FO	fyzická osoba
MD	mateřská dovolená
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
OSN	Organizace spojených národů
PO	právnícká osoba
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
SR	státní rozpočet
ŠMR	Šumperská městská realitní (právnícká osoba)

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byl(a) seznámen(a) s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že jeden výtisk bakalářské práce bude uložen v Ústřední knihovně VŠB-TUO k prezenčnímu nahlédnutí a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 07.05.2009

.....
Silvie Brijarová

Adresa trvalého pobytu studenta:

Plechý 58, 788 03 Nový Malín